

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO IRREGULAR N° 1

INICIADO EL 19 DE OCTUBRE DE 2023 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA



INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Directores de
IEB S.A. en su carácter de Agente de Administración de **FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC**
CUIT: 30-71825894-0
Domicilio legal: Av. del Libertador 498, Piso 10°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

1.1. OPINIÓN

Hemos auditado los estados contables adjuntos de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico irregular iniciado el 19 de octubre de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 7 y en los anexos I a II.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico irregular iniciado el 19 de octubre de 2023 finalizado el 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas

1.2. FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables" de nuestro informe. Somos independientes de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

1.3. INFORMACIÓN DISTINTA DE LOS ESTADOS CONTABLES Y DEL INFORME DE AUDITORÍA CORRESPONDIENTE (otra información)

La Dirección de IEB S.A. en su carácter de Agente de Administración de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC es responsable de la otra información, que comprende la Memoria. Esta otra información no es parte de los estados contables ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.


LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228
DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



1. INFORME SOBRE LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS CONTABLES(Cont.)

1.3. INFORMACIÓN DISTINTA DE LOS ESTADOS CONTABLES Y DEL INFORME DE AUDITORÍA CORRESPONDIENTE (otra información) (Cont.)

Nuestra opinión sobre los estados contables no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados contables, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados contables o el conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información.

Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

1.4. RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN DE FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

La Dirección de IEB S.A. en su carácter de Agente de Administración de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

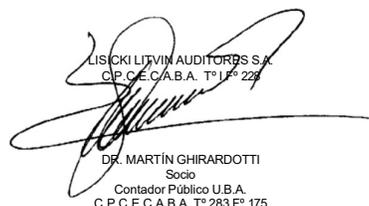
En la preparación de los estados contables, la Dirección de IEB S.A. en su carácter de Agente de Administración de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar el Fondo o de cesar operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

1.5. RESPONSABILIDADES DE LOS AUDITORES EN RELACIÓN CON LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS CONTABLES

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.



LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I L° 228

DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



1. INFORME SOBRE LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

1.5. RESPONSABILIDADES DE LOS AUDITORES EN RELACIÓN CON LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Fondo.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección del agente administrador del Fondo, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información expuesta en los estados contables o, si dicha información no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Nos comunicamos con el agente administrador del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

2. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

A efectos de dar cumplimiento a las disposiciones vigentes, informamos que:

- 2.1. Al 31 de diciembre de 2023, no existen deudas devengadas a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surjan de los registros contables en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- 2.2. Los Estados Contables que se mencionan en el apartado 1., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales vigentes y resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores con excepción de los libros inventarios y balances y diario que se encuentran pendientes de transcripción a la fecha del presente informe.
- 2.3. Se han aplicado los procedimientos sobre prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo previstos en las correspondientes normas profesionales emitidos por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de abril de 2024.



LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Directores de
IEB S.A. en su carácter de Agente de Administración de **FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC**
CUIT: 30-71825894-0
Domicilio legal: Av. del Libertador 498, Piso 10°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

INFORME SOBRE LOS CONTROLES REALIZADOS COMO SÍNDICOS RESPECTO DE LOS ESTADOS CONTABLES Y LA MEMORIA DE LOS ADMINISTRADORES

OPINIÓN

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como síndicos la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC, que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, así como las notas 1 a 7 explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, los anexos I a II y la memoria de los administradores correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria de los administradores cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

Hemos llevado a cabo nuestros controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para el síndico societario, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de dicha Federación. Nuestras responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del síndico en relación con los controles de los estados contables y la memoria de los administradores.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por el auditor externo Lisicki, Litvin Auditores S.A., quien emitió su informe de fecha 11 de abril de 2024 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes.

Entre los procedimientos llevados a cabo se incluyeron la planificación del encargo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional, quien manifiesta haber llevado a cabo su examen sobre los estados contables adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría


GUSTAVO BONIFACIO
Prof. Comisión Fiscalizadora

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN (Cont.)

Dado que no es responsabilidad del síndico efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas del Fondo, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de los administradores.

Asimismo, con relación a la memoria de los administradores correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables del Fondo y otra documentación pertinente.

Dejamos expresa mención que somos independientes de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC y hemos cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el código de ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de las RT N° 15 Y 37 de FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La dirección de IEB S.A. en su carácter de Agente de Administración de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

En la preparación de los estados contables, la Dirección de IEB S.A. en su carácter de Agente de Administración de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC es responsable de la evaluación de la capacidad de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

Respecto de la memoria los administradores son responsables de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES Y LA MEMORIA DE LOS ADMINISTRADORES

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como síndicos que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables y el contenido de la memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados contables, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como síndicos. También:

a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.

b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.


GUSTAVO BONIFACIO
Prof Comisión Fiscalizadora

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES Y LA MEMORIA DE LOS ADMINISTRADORES (Cont.)

c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección del agente administrador de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC.

d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el agente administrador de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe como síndicos sobre la información expuesta en los estados contables o en la memoria, o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe como síndicos. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.

e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

f) Nos comunicamos con el agente administrador de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como síndico y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como síndico.

También proporcionamos a el agente administrador de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con nuestra independencia.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a. Al 31 de diciembre de 2023, no existen deudas devengadas a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surjan de los registros contables en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- b. Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes con excepción de los libros Inventarios y balances y diario que se encuentran pendientes de transcripción a la fecha del presente informe
- c. Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades.
- d. Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución N° 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de abril 2024.


GUSTAVO BONIFACIO
Prof. Comisión Fiscalizadora

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

MEMORIA

A los Sres Cuotapartistas de
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC
Presente

A nivel internacional el año 2023 marcó una suerte de status-quo en ciertos aspectos respecto a lo que había sido 2022, aunque en el margen se comenzaron a advertir algunos cambios significativos, como por ejemplo en lo que respecta a la política monetaria de la Reserva Federal de Estados Unidos. Es así que durante la primera mitad del año, la FED continuó con su política de suba de tasas, aunque ralentizando el ritmo a 25 puntos básicos hasta el mes de julio y manteniendo la misma sin cambios desde ese momento. Este cambio de política se debió fundamentalmente a que los indicadores de inflación más monitoreados por la FED (PCE y PCE core) comenzaron a dar señales de menor impulso alcista. Esto a su vez entusiasmó a los mercados accionarios que comenzaron a “apostar” a un posible inicio de baja de tasas lo que llevó a los índices S&P500 y Nasdaq a registrar subas de 24% y 37% respectivamente. En lo que hace a los mercados de renta fija, estas expectativas del mercado accionario no se vieron reflejadas en la misma magnitud dando a entender que los inversores de renta fija no compartían el entusiasmo de los especialistas en acciones. Es así que mientras se registraron modestas bajas en las tasas de la curva de rendimientos de Estados Unidos en el tramo de 1 mes a 5 años (entre 20 y 30 puntos básicos), la parte más larga de la curva no sólo no registró bajas, sino que incluso registró un empinamiento. Por otra parte, la FED, a través de sus principales voceros se ha encargado reiteradamente de comunicar al mercado que la batalla contra la inflación aún no está ganada y que las expectativas del inminente inicio de un ciclo de bajas son exageradas, lo cual volvió a reiterar recientemente ante un dato de inflación que vino significativamente por encima de las expectativas.

En el ámbito local claramente la noticia más importante estuvo dada por la enorme incertidumbre alrededor del largo proceso electoral para definir a quien sería el Presidente desde el 10 de Diciembre, y la altísima probabilidad de que esto produjese un cambio drástico en la política económica. El primer capítulo en este largo período se dio el domingo 13 de Agosto con las elecciones PASO que dieron un resultado totalmente inesperado y que sin dudas se puede calificar como un “Cisne Negro”. Ninguna encuesta, ningún politólogo y probablemente ni siquiera el propio Javier Milei haya previsto que su fuerza política “La Libertad Avanza” sería la que cosecharía el mayor caudal de votos entre todas las coaliciones que se presentaron al comicio. Este sorpresivo resultado tuvo un inmediato coletazo económico con el salto devaluatorio del 21,8% decidido por el Banco Central, como así también las significativas subas de todos los dólares alternativos. El segundo capítulo de este largo proceso se dio en las elecciones generales del 22 de Octubre de 2023 en las cuales el candidato oficialista Sergio Massa surgió como el más votado con un 36,68% y Javier Milei terminó segundo con un 29,98%. Este escenario para el ballottage reavivó las esperanzas del oficialismo en cuyas filas claramente preferían a Milei como el rival en la segunda vuelta, ante la creencia de que el electorado optaría por una opción de “continuidad”, frente a la opción “rupturista” de “La Libertad Avanza”. Sin embargo, estas esperanzas se vieron completamente frustradas ante el masivo apoyo recibido por Milei en el ballottage quien cosechó un 55,7% de los votos frente a un 44,4% de Massa. Así, la posibilidad de un cambio drástico de la política económica a partir del 10 de Diciembre ya no era más una lejana posibilidad sino un hecho.

En lo que hace a la industria de fondos comunes de inversión, el año 2023 marcó otro año de crecimiento aunque explicado en su totalidad por la creciente nominalidad. De hecho, si bien los activos administrados por la industria de FCI crecieron un 87%, el índice de precios al consumidor durante todo 2023 ascendió un 211,4%, lo cual muestra una importante merma en términos reales. Dentro de los segmentos más dinámicos podemos destacar a los fondos de Money Market (+128%) y Dollar Linked (+129%).

En lo que respecta a IEB Fondos, luego de triplicar su base de activos durante el año anterior, 2023 volvió a marcar otro año de crecimiento aún más fuerte. Es así que los activos bajo administración se sextuplicaron en 2023 pasando de \$25.000 millones a fines de 2022 a \$151 mil millones. Si bien la nominalidad jugó un papel importante en este incremento (IPC 221,4% en 2023), el crecimiento en términos reales fue de una magnitud importantísima. Los fondos más dinámicos fueron el IEB Abierto PYME que multiplicó sus activos bajo administración por veinte, pasando de sólo \$334 millones a fines de 2022 a \$7.236 millones a fines de 2023, el IEB Ahorro que creció un 509% y el IEB RENTA FIJA (Dollar Linked) que incremento sus activos en un 330%.

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

MEMORIA (Cont.)

El día 16 de Octubre finalizó exitosamente el período de colocación del FCI cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc, el cual logró recaudar \$10.000 millones y que se abocará al desarrollo de dos inmuebles residenciales en un predio dentro del emprendimiento Puerto Nizuc. El directorio desea agradecer a nuestros clientes, personal y productores que hicieron posible la exitosa colocación de este innovador producto financiero que permite a los inversores participar de las excelentes perspectivas de crecimiento dentro de un proyecto urbanístico de alto nivel en la zona sur del conurbano bonaerense a escasos veinte minutos de CABA.

EL DIRECTORIO

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

EJERCICIO ECONÓMICO IRREGULAR N° 1 INICIADO EL 19 DE OCTUBRE DE 2023

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Actividad Principal: Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Objeto del Fondo: La inversión directa o indirecta en bienes inmuebles situados en el país para su explotación con destino venta. En particular, tendrá por objeto el desarrollo inmobiliario de los Proyectos, comprometiéndose las Partes a realizar sus mejores esfuerzos conforme las pautas descriptas en el Plan de Inversión que obra en el Prospecto.

Plazo del Fondo Común de Inversión Cerrado: La duración del Fondo será de 10 (diez) años desde la Fecha de Integración, Liquidación y Emisión, con posibilidad de prórroga

Fecha de Cierre del Ejercicio: 31 de diciembre

C.U.I.T. del Fondo Común de Inversión Cerrado: 30-71825894-0

Información del Agente de Administración:

Denominación: IEB S.A.

Domicilio Legal: Av. del Libertador 498, Piso 10°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Actividad Principal: Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión.

Información del Agente de Custodia:

Denominación: BANCO DE VALORES S.A.

Domicilio Legal: Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Actividad Principal: Banco Comercial.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

DR. MARTIN GHIFARDOTTI
Socero
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
Por Comisión Fiscalizadora

GUSTAVO BONIFACIO
Por Comisión Fiscalizadora

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Presidente

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

ACTIVO	<u>31/12/2023</u>	PASIVO	<u>31/12/2023</u>
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Caja y Bancos (Nota 3.1)	2.602.963	Deudas comerciales (Notas 3.2)	19.216.800
Inversiones temporarias (Anexo I)	13.734.898.447		
Total Activo Corriente	<u>13.737.501.410</u>	Total Pasivo Corriente	<u>19.216.800</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		PASIVO NO CORRIENTE	
No existe	-	No existe	-
Total Activo No Corriente	<u>-</u>	Total Pasivo No Corriente	<u>-</u>
		TOTAL PASIVO	<u>19.216.800</u>
		PATRIMONIO NETO (Según Estado Respectivo)	<u>13.718.284.610</u>
TOTAL ACTIVO	<u>13.737.501.410</u>	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>13.737.501.410</u>

Las Notas 1 a 7 y los Anexos I a II que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
Por Comisión Fiscalizadora



GUSTAVO BONIFACIO
Por Comisión Fiscalizadora



JUAN IGNACIO ABUCHDID
Presidente

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL EJERCICIO IRREGULAR INICIADO EL 19 DE OCTUBRE DE 2023

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras expresadas en Pesos de cierre - Ver Nota 2.3)

	<u>31/12/2023</u>
Honorarios sociedad gerente	(33.765.599)
Honorarios sociedad depositaria	(8.171.275)
Gastos de Administración (Anexo II)	(540.958.670)
Resultados Financieros y por Tenencia incluyendo resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (R.E.C.P.A.M.) (Nota 3.3)	147.310.766
Resultado del Ejercicio	<u>(435.584.778)</u>

Las Notas 1 a 7 y los Anexos I a II que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
LISICKI Y TIVINI AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1° F° 2267



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
Por Comisión Fiscalizadora



GUSTAVO BONIFACIO
Por Comisión Fiscalizadora



JUAN IGNACIO ABUCHDID
Presidente

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

POR EL EJERCICIO IRREGULAR INICIADO EL 19 DE OCTUBRE DE 2023

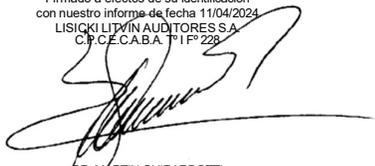
Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras expresadas en Pesos de cierre - Ver Nota 2.3)

Concepto	Aportes de los cuotapartistas			Resultados No Asignados	Total del Patrimonio Neto
	Cuotapartes	Ajuste de cuotapartes	Total		
Suscripción de cuotapartes	10.000.000.000	4.153.869.388	14.153.869.388	-	14.153.869.388
Resultado del ejercicio	-	-	-	(435.584.778)	(435.584.778)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>10.000.000.000</u>	<u>4.153.869.388</u>	<u>14.153.869.388</u>	<u>(435.584.778)</u>	<u>13.718.284.610</u>

Las Notas 1 a 7 y los Anexos I a II que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228



DR. MARTIN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 263 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
Por Comisión Fiscalizadora



GUSTAVO BONIFACIO
Por Comisión Fiscalizadora

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Presidente



FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL EJERCICIO IRREGULAR INICIADO EL 19 DE OCTUBRE DE 2023

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras expresadas en Pesos de cierre - Ver Nota 2.3)

	<u>31/12/2023</u>
<u>Variaciones del Efectivo y Equivalentes:</u>	
Efectivo y Equivalentes al Inicio del Ejercicio	-
Efectivo y Equivalentes al Cierre del Ejercicio	<u>13.737.501.410</u>
Aumento Neto del Efectivo y Equivalentes	<u>13.737.501.410</u>
<u>Causas de las Variaciones del Efectivo:</u>	
<u>Actividades Operativas</u>	
Resultado del Ejercicio	(435.584.778)
<u>Cambios en Activos y Pasivos Operativos</u>	
Aumento de Deudas Comerciales	<u>19.216.800</u>
Efectivo Neto (utilizado en) las Actividades Operativas	<u>(416.367.978)</u>
<u>Actividades de financiación</u>	
Aportes de fiduciantes	<u>14.153.869.388</u>
Efectivo Neto generado por las Actividades de Financiación	<u>14.153.869.388</u>
Aumento Neto del Efectivo y Equivalentes	<u>13.737.501.410</u>
<u>Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:</u>	
Caja y Bancos (Nota 3.1)	2.602.963
Inversiones temporarias (Anexo I)	<u>13.734.898.447</u>
Total Efectivo y Equivalentes al Cierre	<u>13.737.501.410</u>

Las Notas 1 a 7 y los Anexos I a II que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. MARTIN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
Por Comisión Fiscalizadora



GUSTAVO BONIFACIO
Por Comisión Fiscalizadora



JUAN IGNACIO ABUCHDID
Presidente

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL EJERCICIO IRREGULAR INICIADO EL 19 DE OCTUBRE DE 2023

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC, es un fondo común de inversión cerrado constituido de acuerdo con el Reglamento de Gestión aprobado la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), mediante la RESFC-2023-22383-APN-DIR#CNV de fecha 9 de agosto de 2023. Asimismo, mediante RESFC-2023-22383-APN-DIR#CNV de fecha 9 de agosto de 2023 fueron aprobadas por CNV sendas enmiendas al Prospecto y Reglamento de Gestión.

La CNV autorizó la oferta pública de las cuotas partes a emitirse por un monto equivalente en Pesos a V/N 10.000.000.000.

1.1 Política de Inversión

El Fondo tendrá por objeto el desarrollo inmobiliario de los Proyectos, comprometiéndose las Partes a realizar sus mejores esfuerzos conforme las pautas descriptas en el Plan de Inversión.

1.2 Activos del Fondo

A fin de cumplir el objeto del Fondo, la Gerente invertirá entre el 75% y el 100% del patrimonio del Fondo, descontando los gastos de honorarios de organización, estructuración, colocación y auditorías (las "Inversiones Elegibles"):

- En la constitución, en carácter de fiduciante, beneficiario y fideicomisario, de fideicomisos ordinarios, financieros o de administración, con o sin oferta pública, cuyo objeto sea el desarrollo de los Proyectos o los fondos recaudados a través de tales fideicomisos sean aplicados a tal fin;
- En la adquisición de participaciones en fideicomisos ordinarios o de administración, cuyo objeto sea el desarrollo de los Proyectos o los fondos recaudados a través de tales fideicomisos sean aplicados a tal fin;
- En la adquisición de valores representativos de deuda u otros títulos de deuda de fideicomisos financieros, inmobiliarios o de otra naturaleza, con o sin oferta pública, cuyo objeto sea el desarrollo de los Proyectos o los fondos recaudados a través de tales fideicomisos sean aplicados a tal fin;
- En la adquisición de certificados de participación u otros títulos de participación de fideicomisos financieros, inmobiliarios o de otra naturaleza, con o sin oferta pública, cuyo objeto sea el desarrollo de los Proyectos o los fondos recaudados a través de tales fideicomisos sean aplicados a tal fin;
- En la adquisición de obligaciones negociables, valores representativos de deuda de corto plazo u otros títulos de deuda del sector privado, con o sin oferta pública, cuyo destino de los fondos prevea su aplicación exclusiva para el desarrollo de los Proyectos;
- En la adquisición de cheques de pago diferido, pagarés u otros títulos valores emitidos por parte de sociedades cuya actividad principal, entre otros, comprenda el desarrollo de los Proyectos;
- En la participación en contratos asociativos (Cap. 16, Tit. IV, Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación) con terceros para el desarrollo de los Proyectos;
- En la adquisición de inmuebles pertenecientes a, o para el desarrollo de, los Proyectos;

1.3 Tipos y clases de Cuotapartes

El Fondo emitirá Cuotapartes clase única por un valor nominal de \$ 10.000.000.000 (Pesos: diez mil millones). Las Cuotapartes se emitieron únicamente en condominio, las cuales reconocen derechos sobre el patrimonio del Fondo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 F° 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
/ Soñó
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
Por Comisión Fiscalizadora



GUSTAVO BONIFACIO
Por Comisión Fiscalizadora



JUAN IGNACIO ABUCHDID
Presidente

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL EJERCICIO IRREGULAR INICIADO EL 19 DE OCTUBRE DE 2023

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

1.3 Tipos y clases de Cuotapartes (Cont.)

A continuación, se detalla la composición y valor contable de las cuotas partes, al cierre de estos estados contables:

Clase	Cantidad de cuotas partes	Patrimonio Neto
Clase única	10.000.000.000	\$ 10.000.000.000
Totales	10.000.000.000	\$ 10.000.000.000

1.4 Honorarios del Administrador, Custodio y Asesor del Inversión

Los honorarios a ser percibidos por el Administrador, el Custodio y el Asesor de Inversión del Fondo están detallados en el Artículo 16 del Reglamento de Gestión.

1.5 Gastos del Fondo

Los gastos ordinarios de gestión del Fondo incluyen todos aquellos gastos razonables y debidamente documentados relacionados con la organización y autorización del Fondo, el asesoramiento contable, impositivo, económico, financiero y jurídico, requeridos para la preparación del Reglamento y del prospecto de emisión del Fondo, gastos de registros, aranceles para la autorización de oferta pública y de listado de las cuotas partes.

La totalidad de los gastos ordinarios del Fondo no podrán exceder:

- el uno coma cinco por ciento (1,5%) anual, más IVA, del valor del patrimonio neto del Fondo

1.6 Liquidación del Fondo

La liquidación del Fondo podrá ser decidida por la CNV o por el Administrador y el Custodio en los casos previstos por la LFCEI, incluyendo la suspensión o cancelación de la oferta pública de las Cuotas partes. Salvo en el supuesto de vencimiento del plazo del Fondo, la liquidación no podrá ser practicada hasta que la decisión sea aprobada por la CNV.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 F° 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
/ Soporte
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
Por Comisión Fiscalizadora



GUSTAVO BONIFACIO
Por Comisión Fiscalizadora



JUAN IGNACIO ABUCHDID
Presidente

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL EJERCICIO IRREGULAR INICIADO EL 19 DE OCTUBRE DE 2023

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

2. NORMAS CONTABLES

El Fondo utiliza en la contabilización de sus operaciones, en la valuación de sus activos y pasivos y en la medición de sus resultados, así como en los aspectos de exposición, las normas contables vigentes en la República Argentina.

2.1 Bases de Presentación de los Estados Contables

Los Estados Contables han sido preparados de acuerdo a las normas contables profesionales y legales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de conformidad con el Texto Ordenado y las disposiciones de las Resoluciones Generales de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) y del Reglamento de Gestión aprobado por el Agente de Administración.

La expresión normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se refiere a las normas contables emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.), con excepción de las normas contenidas en la Resolución Técnica N° 26 "Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades" y la Resolución Técnica N° 41 para entes pequeños y medianos.

La expresión normas contables legales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se refiere a Resoluciones Pertinentes de la Inspección General de Justicia (I.G.J.), el Texto Ordenado y las disposiciones de las Resoluciones Generales de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) y Ley 24.083 con modificaciones introducidas por las Leyes 24.441 y 24.781.

2.2 Preparación y Presentación de los Estados Contables

Los presentes Estados Contables, están expresados en Pesos, y fueron confeccionados conforme a las Resoluciones Técnicas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Se clasificaron como activos corrientes aquellos que se espera que se conviertan en dinero o su equivalente dentro del plazo de doce meses, computado desde la fecha de cierre del ejercicio, o si ya lo son a esa fecha.

Fueron considerados como pasivos corrientes aquellos que son exigibles al cierre del ejercicio y aquellos cuyo vencimiento o exigibilidad se producirá en los doce meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

Asimismo, tal como lo indica la Resolución Técnica N° 8, Capítulo III, inc. D. 1 y 4 también se tuvo en cuenta en esta clasificación la intención de la Dirección respecto de sus bienes, derechos u obligaciones y de toda otra información que contribuya a caracterizar las partidas.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1° F° 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
Por Comisión Fiscalizadora



GUSTAVO BONIFACIO
Por Comisión Fiscalizadora



JUAN IGNACIO ABUCHDID
Presidente

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL EJERCICIO IRREGULAR INICIADO EL 19 DE OCTUBRE DE 2023

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.3 Unidad de Medida. Consideración de los Efectos de la Inflación

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea (pesos de diciembre de 2023), reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la Resolución Técnica (RT) N° 6, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación que vuelve necesaria la reexpresión de los estados contables.

Desde la entrada en vigencia de la RT N° 39 (aprobada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.) mediante Resolución C. D. N° 20/2014), que modificó las normas sobre unidad de medida de la RT N° 17, la necesidad de reexpresar los Estados Contables para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda viene indicada por la existencia o no de un contexto de inflación tal que lleve a calificar la economía de altamente inflacionaria. A los fines de identificar la existencia de un entorno económico inflacionario, la Interpretación N° 8 (aprobada por el C.P.C.E.C.A.B.A. mediante Resolución C. D. N° 115/2014) brinda una pauta cuantitativa que es condición necesaria para proceder a reexpresar las cifras de los Estados Contables, dicha pauta consiste en que la tasa acumulada de inflación en tres años, considerando el Índice de Precios Internos al por Mayor (I.P.I.M.) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.D.E.C.), alcance o sobrepase el 100 %, entre otros factores.

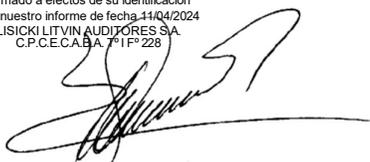
Durante el primer semestre de 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una aceleración significativa de la inflación, resultando en índices que excedieron el 100 % acumulado en tres años, y en proyecciones de inflación que confirmaron dicha tendencia. Como consecuencia de ello, la Junta de Gobierno de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) emitió la Resolución J. G. N° 539/2018 (aprobada por el C.P.C.E.C.A.B.A. mediante Resolución C. D. N° 107/2018), indicando que se encontraba configurado el contexto de alta inflación y que los Estados Contables correspondientes a ejercicios anuales o períodos intermedios cerrados a partir del 1 de julio de 2018 deberían ser ajustados para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda. La mencionada resolución también indicó que los Estados Contables correspondientes a ejercicios anuales o períodos intermedios cerrados hasta el 30 de junio de 2018 inclusive no deberían reexpresarse.

La aplicación del ajuste por inflación había sido discontinuada el 28 de febrero de 2003 por la vigencia del Decreto N° 664/2003 del Poder Ejecutivo Nacional (PEN), que instruyó a ciertos organismos de contralor a no recibir estados contables ajustados por inflación a partir del 1 de marzo de 2003. Conforme lo resuelto por la FACPCE a través de la Resolución JG N° 287/03, y por el CPCECABA, a través de su Resolución M. D. N° 41/2003, hubiera correspondido la discontinuación de la aplicación del ajuste por inflación a partir del 1 de octubre de 2003; sin embargo, los cambios en el poder adquisitivo de la moneda entre el 28 de febrero de 2003 y el 30 de septiembre de 2003 no fueron significativos.

El referido Decreto N° 664/2003 fue derogado tras la promulgación de la Ley N° 27.468, el 3 de diciembre de 2018. Asimismo, con fecha 28 de diciembre de 2018, la Inspección General de Justicia (IGJ) emitió la Resolución General N° 10/2018, que reglamentó la entrada en vigencia de la aplicación de la RT N° 6 y derogó la prohibición de presentar estados contables ajustados por inflación a partir del 28 de diciembre de 2018.

El ajuste por inflación se calculó considerando los índices establecidos por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (FACPCE) con base en los índices de precios (IPC) publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 115/228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 P° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
Por Comisión Fiscalizadora



GUSTAVO BONIFACIO
Prof. Comisión Fiscalizadora



JUAN IGNACIO ABUCHDID
Presidente

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL EJERCICIO IRREGULAR INICIADO EL 19 DE OCTUBRE DE 2023

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.3 Unidad de Medida. Consideración de los Efectos de la Inflación (Cont.)

La aplicación del proceso de reexpresión establecido en la RT N° 6 permite el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del ejercicio. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro "Resultados financieros y por tenencia incluido el Resultado por Exposición a los Cambios en el Poder Adquisitivo de la Moneda (R.E.C.P.A.M.)", en el Estado de Resultados.

En la reexpresión de las cifras de los presentes Estados Contables la Dirección ha optado por aplicar ciertas simplificaciones detalladas en el apartado 3 de la segunda parte de la Resolución J.G. N° 553/2019 de la FACPCE indicando también las limitaciones que esa utilización provoca en la información contable. Las mismas son detalladas oportunamente en los apartados correspondientes.

2.4 Criterios de Valuación

a) Caja y Bancos

Los saldos en entidades bancarias se han computado a su valor nominal.

b) Inversiones Temporarias

Las inversiones con cotización han sido valuadas a su valor neto de realización.

El fondo común de inversión está valuado a su último valor de cuota parte al cierre del ejercicio descontados los gastos estimados de venta.

d) Otros Créditos y Deudas

Los mencionados rubros han sido valuados a su valor nominal. La Dirección ha estimado que el valor descontado de los mismos no difiere significativamente de los valores expuestos en los Estados Contables, debido a los plazos promedio de cobro y pago con los que opera el Fondo.

e) Cuentas del Patrimonio Neto

Los movimientos de las cuentas del patrimonio neto han sido reexpresados de acuerdo con lo expuesto en la nota 2.3. La cuenta "Cuotapartes", se expone a su valor nominal. La diferencia entre el valor expresado en moneda homogénea y el nominal ha sido expuesta en la cuenta "Ajuste de cuotas partes", integrante del patrimonio neto.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 F° 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
/ Sr. G
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
Por Comisión Fiscalizadora



GUSTAVO BONIFACIO
Por Comisión Fiscalizadora



JUAN IGNACIO ABUCHDID
Presidente

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL EJERCICIO IRREGULAR INICIADO EL 19 DE OCTUBRE DE 2023

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.4 Criterios de Valuación (Cont.)

f) Cuentas de Resultados

Se encuentran expresadas a su valor nominal reexpresado conforme lo señalado en Nota 2.3.

Bajo la denominación de Resultados financieros y por tenencia incluido el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (R.E.C.P.A.M.) se exponen los resultados financieros, intereses, diferencias de cambio y resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda devengados en el ejercicio. Conforme lo detallado por el apartado IV.B. 9. De la Segunda parte de la Resolución Técnica N° 6 de la F.A.C.P.C.E. esta partida se determina por diferencia entre el resultado final del ejercicio calculado en moneda homogénea y el subtotal de los rubros del estado de resultados contable a moneda de cierre.

La falta de apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto del RECPAM sobre dichos resultados. Esta limitación también impide la determinación de ciertas ratios financieros, tales como el rendimiento de los activos financieros, el costo de endeudamiento, el efecto "palanca", etc.

g) Estimaciones Contables

La preparación de Estados Contables a una fecha determinada requiere que la Dirección del Fondo realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. La dirección del Fondo realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, la previsión por riesgo de incobrabilidad de los préstamos, el valor recuperable de los activos y el cargo del impuesto a las ganancias y las provisiones para riesgos varios. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes Estados Contables.

h) Estado de Flujo de Efectivo

El Fondo preparó dicho estado de acuerdo con el método indirecto, partiendo del resultado neto del ejercicio y sumándole o deduciéndole, según corresponda, aquellas partidas que intervinieron en su determinación, pero que no afectaron el efectivo, y los cambios en activos y pasivos, como así también el efectivo "Generado por" o "Utilizado en" las actividades de financiación. El Fondo considera como concepto de "efectivo" el equivalente a "Caja y Bancos".

Conforme lo señalado en la Interpretación N° 2 de la F.A.C.P.C.E. el fondo ha optado por exponer la variación del efectivo y el equivalente de efectivo correspondiente a los resultados financieros y por tenencia incluyendo el R.E.C.P.A.M. generados por los propios componentes del efectivo y el equivalente de efectivo en las Causas de las variaciones del efectivo, integrando las actividades operativas. Asimismo, en virtud de la dispensa señalada en el apartado 3.7 de la Segunda Parte de la Resolución N° 539/2018 de la F.A.C.P.C.E., el fondo se limita a exponer el criterio utilizado en la presentación de dichos resultados generados por los componentes del efectivo y los equivalentes de efectivo, sin identificar el mencionado importe.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
Por Comisión Fiscalizadora



GUSTAVO BONIFACIO
Por Comisión Fiscalizadora



JUAN IGNACIO ABUCHDID
Presidente

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL EJERCICIO IRREGULAR INICIADO EL 19 DE OCTUBRE DE 2023

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

3. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

Los principales rubros de los Estados Contables de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC al 31 de diciembre de 2023 se componen de los siguientes conceptos:

<u>En el Estado de Situación Patrimonial:</u>	<u>31/12/2023</u>
3.1 Caja y Bancos	
Banco en moneda nacional	- 2.602.963
	<u>2.602.963</u>
3.2 Deudas comerciales	
<u>Corrientes</u>	
Provisión de honorarios	- 19.216.800
	<u>19.216.800</u>
3.3 Resultados Financieros y por Tenencia incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	
Resultados Financieros y por Tenencia incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	- 147.310.766
	<u>147.310.766</u>

4. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Conforme la Ley 27.440 (B.O. 11/05/2018), a fines de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los Fondos Comunes de Inversión no comprendidos en el primer párrafo del artículo 1° de la Ley 24.083 y sus modificaciones, tributarán el Impuesto a las Ganancias en la medida en que las cuotapartes que emitieran no hubiesen sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán sólo en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

Cuando los Fondos Comunes de Inversión mencionados anteriormente no deban tributar el Impuesto, el inversor receptor de las ganancias que aquellos distribuyan, deberá incorporar dichas ganancias en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado

5. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

Colocación

El día 16 de octubre finalizó exitosamente el período de colocación del Fondo, el cual logró recaudar \$10.000 millones que se destinarán al desarrollo de dos inmuebles residenciales en un predio dentro del emprendimiento Puerto Nizuc

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
Por Comisión Fiscalizadora



GUSTAVO BONIFACIO
Por Comisión Fiscalizadora



JUAN IGNACIO ABUCHDID
Presidente

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL EJERCICIO IRREGULAR INICIADO EL 19 DE OCTUBRE DE 2023

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

6. PLAZOS DE CANCELACIÓN DE LAS INVERSIONES TEMPORARIAS, LOS CRÉDITOS Y DEUDAS

Los plazos estimados de cancelación de las inversiones temporarias y deudas del Fondo al 31 de diciembre de 2023 se conforman de la siguiente manera:

a) Inversiones Temporarias y Créditos

Plazo de Vencimiento	Inversiones Temporarias 31/12/2023
Sin Plazo	-
Total Sin Plazo	-
Con Plazo	
- Vencido	-
Total Vencido	-
A Vencer	
- Hasta tres meses	13.734.898.447
- De tres a seis meses	-
- De seis a nueve meses	-
- De nueve a doce meses	-
- Más de un Año	-
Total a Vencer	13.734.898.447
Total con Plazo	13.734.898.447
Total	13.734.898.447

b) Deudas

Plazo de Vencimiento	Deudas Comerciales 31/12/2023
Sin Plazo	-
Total Sin Plazo	-
Con Plazo	
- Vencido	-
Total Vencido	-
A Vencer	
- Hasta tres meses	19.216.800
- De tres a seis meses	-
- De seis a nueve meses	-
- De nueve a doce meses	-
- Más de un Año	-
Total a Vencer	19.216.800
Total con Plazo	19.216.800
Total	19.216.800

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha
11/04/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 226



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
Por Comisión Fiscalizadora



GUSTAVO BONIFACIO
Prof. Comisión Fiscalizadora



JUAN IGNACIO ABUCHDID
Presidente

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL EJERCICIO IRREGULAR INICIADO EL 19 DE OCTUBRE DE 2023

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

7. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, la Dirección del Fondo se encuentra cerrando los detalles de redacción del boleto de compraventa de las futuras unidades funcionales en los edificios Residencial N° 1 y Residencial N° 2 en el Barrio cerrado "Puerto Nizuc", que conforme lo convenido con el vendedor, deberá ser firmado en el transcurso del mes de abril.

Con excepción de los señalado, entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los presentes estados contables no existen acontecimientos y operaciones que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera del Fondo a la fecha de cierre ni los resultados del presente ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha
11/04/2024

LISICKI, ITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 229



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024

Por Comisión Fiscalizadora



GUSTAVO BONIFACIO
Prof. Comisión Fiscalizadora



JUAN IGNACIO ABUCHDID
Presidente

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

INVERSIONES TEMPORARIAS

POR EL EJERCICIO IRREGULAR INICIADO EL 19 DE OCTUBRE DE 2023

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Las cifras expresadas en Pesos corresponden a Pesos de cierre - Ver Nota 2.3)

Denominación y Características de los Valores	Cantidad Valor Nominal	Valor al cierre / Cotización	Total 31/12/2023
<u>Inversiones temporarias</u>			
<u>Títulos públicos</u>			
TX24 - Bono del Tesoro \$CER	50.000.000	12,58528234	629.264.117
TX26 - Bono del Tesoro \$CER 2% V09/11/26	70.000.000	10,78508148	754.955.704
T2X4 - Bono del Tesoro \$ CER V26/07/24	70.000.000	11,18100773	782.670.541
GD30 - Bono Global ARG USD V09/07/2030	1.450.000	395,6927456	573.754.481
X20F4 - LT Rep Arg. Aj. Cer a Desc V.20/02/24 \$	230.800.000	1,64259881	379.111.805
AE38 - Bono Argentina USD Step Up 2038 LA	5.365.000	387,8935547	2.081.048.921
TV24 - Bono del Tesoro DLINK V30/04/24	2.760.000	769,564506	2.123.998.037
T4X4- Bono Tesoro\$ AJ.CER 4\$ V.14/10/24	153.800.000	3,67872278	565.787.564
AL30 - Bono Argentina USD V09/07/2030	8.760.000	374,2504317	3.278.433.782
<u>Obligaciones negociables</u>			
MSSEO - ON MSU CL. 13 VTO. 17/07/26 U\$\$	845.000	940	794.300.000
NPCAO - ON Central Puerto CL.A V.14/03/26 U\$\$	1.215.000	993,7870266	1.207.451.237
<u>Fondos comunes de inversión</u>			
ADCAP Ahorro Pesos Clase I	68.650.341	8,012659	550.071.773
<u>Otras</u>			
Intereses cuenta remunerada a cobrar			14.050.485
Total Inversiones Temporarias			<u>13.734.898.447</u>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11/04/2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11/04/2024

Por Comisión Fiscalizadora

GUSTAVO BONIFACIO
Por Comisión Fiscalizadora

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Presidente

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

APERTURA DE GASTOS

POR EL EJERCICIO IRREGULAR INICIADO EL 19 DE OCTUBRE DE 2023

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

Conceptos	Gastos de Administración	Total 31/12/2023
Impuestos, Tasas y Contribuciones	561.760	561.760
Honorarios profesionales	370.221.821	370.221.821
Servicios de software	1.369.678	1.369.678
Gastos y Comisiones Bancarias	168.804.931	168.804.931
Gastos Varios	480	480
Total 31 de diciembre de 2023	<u>540.958.670</u>	<u>540.958.670</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha
11/04/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/04/2024
Por Comisión Fiscalizadora

GUSTAVO BONIFACIO
Por Comisión Fiscalizadora

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Presidente